



PATRIA

Relatório Gerencial – Janeiro 2025

Patria Renda Urbana FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

Janeiro 2025

[Cadastre-se no Mailing](#)

Cota Valor de Mercado ¹	Cota Patrimonial ¹	Valor de Mercado ¹	Número de Cotistas	Rendimento
R\$ 111,55	R\$ 126,49	R\$ 2,6 bilhões	210.531	R\$ 0,90 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física & Financeira
621 mil m ²	9,68%	4.102,02	6,3%	0,8%/0,7%

1. Comentários do Gestor

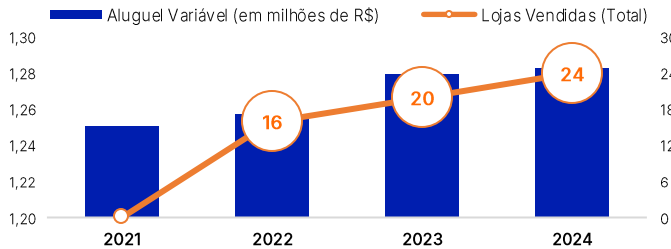
Neste mês, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 30,1 milhões (+R\$ 1,30/cota), o que levou a um resultado de R\$ 25,3 milhões (+R\$ 1,09/cota). Alguns eventos extraordinários impactaram o resultado do Fundo no mês, foram eles:

- (i) **Venda da Loja de Porto Velho:** Conforme informado no fato relevante de 28 de janeiro de 2025 ([link](#)), o Fundo concluiu a venda da Loja de Porto Velho – transação que estava em fase final desde o momento da aquisição do ativo, como foi informado no relatório gerencial setembro de 2024 ([link](#)). A venda ocorreu no preço de R\$ 21.500.000,00 o que gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3.517.437,81 (+R\$ 0,15/cota) e uma taxa interna de retorno anualizada de 139,50%.

Importante destacar que o imóvel fazia parte do portfólio adquirido do fundo SPVJ11; na opinião do time de gestão, essa era uma das lojas de menor qualidade dentre as adquiridas na transação, especialmente por estar localizada em um ponto pouco competitivo para a atividade de varejo, considerando a realidade local. Ainda, apesar do locatário continuar pagando os aluguéis regularmente, o imóvel estava desocupado e em fase avançada de deterioração. Dessa forma, entendemos que a decisão de vender a loja foi a mais acertada para atender aos interesses dos cotistas, o que foi somado a um bom resultado dada a rentabilidade implícita da venda (realizada a um cap rate de 5,3%).

Esta venda é um exemplo importante da resiliência dos imóveis de varejo em geral e em específico os voltados para a atividade supermercadista e atacarejo; o ponto comercial, como atributo intangível do ativo, tornou-se tão importante que, apesar de não utilizar o imóvel, o locatário pagava os aluguéis para manter o ponto à sua disposição. Ainda, foi esse um dos fatores que possibilitou ao Fundo realizar a venda.

- (ii) **Aluguel Variável Pernambucanas:** Houve o recebimento da segunda parcela do aluguel variável das lojas locadas para a Casas Pernambucanas (referente ao primeiro portfólio) no valor de R\$ 646.724,69 (+R\$ 0,03/cota). Abaixo, construímos um gráfico para demonstrar que mesmo em meio aos processos de venda que já totalizam 24 lojas, o aluguel variável anual percebido pelo Fundo se manteve em patamares semelhantes, apresentando um leve crescimento nominal.



As vendas realizadas até o momento tiveram um lucro médio em relação ao valor total investido pelo Fundo de 40,7%. Isso, aliado ao fato de que o aluguel variável não oscilou de forma negativa durante o período, colabora com a ideia de que – aos poucos – fomos capazes de extrair valor mantendo as melhores lojas dentro do portfólio do Fundo, maximizando assim a geração de aluguel médio por loja desse portfólio específico, e consequentemente o resultado do Fundo como um todo.

Conforme apontado na seção “Planos e expectativas para 2025” do último relatório gerencial ([link](#)), a ideia do time de Gestão é continuar com esse

plano de desinvestimentos para 2025.

- (iii) **Parcela da RMG:** Houve o recebimento da penúltima parcela da renda mínima garantida adicional do Dutra 107 no valor de R\$ 516.438,90 (+R\$ 0,02/cota). O próximo pagamento será recebido pelo Fundo no começo do segundo semestre de 2025, em um valor próximo de R\$ 0,5 milhões (+R\$ 0,02/cota).

Conforme informado no último relatório gerencial, foi estabelecido um novo patamar de distribuição de R\$ 0,90 por cota. O rendimento anunciado será pago no dia 14 de fevereiro de 2025.

2. Comercial

Ao final do mês de janeiro, a vacância física do Fundo se manteve estável.

No empreendimento **Dutra 107**, as negociações com uma rede temática de restaurantes voltado ao público infantil e uma rede de lojas de brinquedos continuam em andamento. Contudo, as tratativas informadas no relatório de outubro de 2024, com a rede de locações de automóveis se encontram paralisadas. O processo de reestruturação/obras está em curso e, por enquanto, a equipe está estudando estratégias de marketing para o relançamento da marca do empreendimento, previsto para o próximo semestre.

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

3. Técnico

O time técnico vem acompanhando todas as rotinas dos ativos do portfólio, monitorando a emissão e renovação das documentações e licenças dos imóveis, mas tendo maior foco nas obras de reposicionamento do Dutra 107, que iniciaram no mês de janeiro. Após a conclusão das obras, o empreendimento passará a ser chamado de **Passeio Dutra**, sendo que o escopo contratado das intervenções contempla o pacote de reposicionamento do imóvel que vem sendo reportado há bastante tempo nos relatórios anteriores.

Os estudos e projetos foram desenvolvidos anteriormente à obra. As soluções de paisagismo, comunicação visual e arquitetura foram voltadas à implantação desse passeio dentro do empreendimento, junto à fachada dos lojistas; funcionará como uma grande área de estar e lazer com atividades espalhadas por ela, de modo a melhorar a sensação, a mobilidade e o conforto do usuário que utiliza o complexo.

O objetivo do reposicionamento é consolidar o local como destino na região de Taubaté, atraindo a população para permanecer, consumir e voltar ao Power Center em busca desse espaço que alia as boas opções de varejo com a oferta dos espaços de entretenimento que estão sendo criados. Ao longo do passeio serão colocadas “ativações” diversas, entre elas, será realizada a criação de uma área de brinquedos e playground para crianças de diversas idades, a implantação de um espaço pet e a instalação de uma academia ao ar livre. A área coberta locável que ficava solta no meio do estacionamento foi integrada ao passeio de modo a possibilitar a maior atratividade dessa área para a locação de um futuro restaurante de maior porte, que se beneficiará desse novo fluxo de usuários do passeio. O acesso principal e a fachada que fica mais à frente da rodovia serão reconfigurados, com o objetivo de melhorar a visibilidade e comunicação visual do imóvel, pois hoje a edificação atrai pouca atenção de quem olha para o imóvel da rodovia. O projeto de paisagismo foi pensado para reafirmar o empreendimento como local de passeio e estar procurando quebrar o aspecto árido que é sentido devido ao grande estacionamento do complexo.

As obras iniciaram no final do mês e estão previstas para terminar em julho, maiores detalhes sobre a evolução das obras poderão ser acompanhados daqui em diante na seção de **“Obras e Desenvolvimento”** que sempre será atualizada mensalmente até a conclusão das intervenções. Abaixo podem ser observadas algumas imagens da situação atual do empreendimento e do projeto desenvolvido.

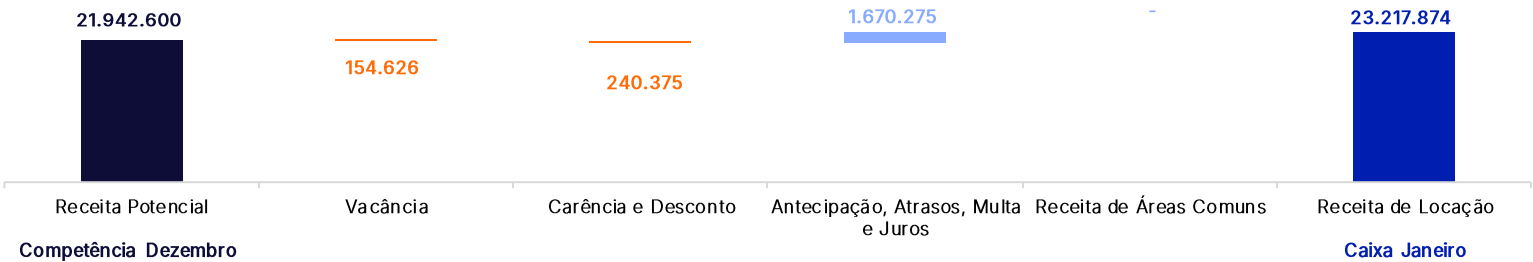


Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Jan-25	Dez-24	2025	12 Meses
Receita de Locação ¹	23.217.874	21.522.172	23.217.874	192.580.203
Rendimentos Mobiliários ¹	3.377.781	2.517.713	3.377.781	88.317.644
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	3.517.438	438.966	3.517.438	6.928.329
IR sobre Ganhos de Capital	-	(115)	-	(2.223.281)
Total de Receitas	30.113.092	24.478.736	30.113.092	285.602.896
Despesas Financeiras ¹	(1.451.674)	(1.377.294)	(1.451.674)	(10.951.273)
Despesas Imobiliárias ¹	(75.703)	(82.952)	(75.703)	(957.650)
Despesas Operacionais ¹	(3.315.560)	(3.345.785)	(3.315.560)	(37.198.585)
Total de Despesas	(4.842.937)	(4.806.031)	(4.842.937)	(49.232.742)
Resultado ¹	25.270.155	19.672.705	25.270.155	236.370.154
Rendimento Anunciado	20.914.222	44.152.246	20.914.222	241.893.541
Quantidade de Cotas	23.238.024	23.238.024	-	-

Fonte: Patria.

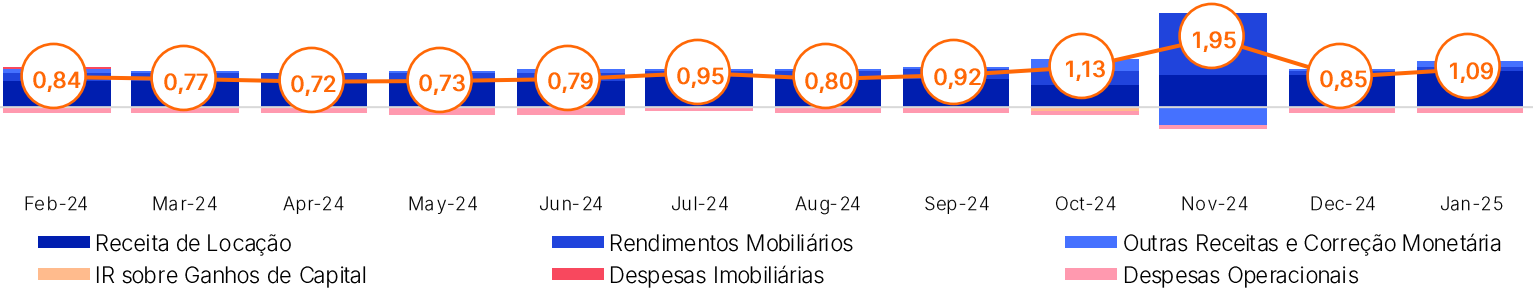
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: Patria.

Resultado do Fundo por Cota (Valores em reais: R\$)

Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25
Rendimento Distribuído											
0,85	0,85	0,85	0,85	1,25	0,85	0,85	0,85	0,90	0,90	1,90	0,90
Saldo de Resultado Acumulado ¹											
1,82	1,74	1,61	1,49	1,03	1,13	1,05	0,98	1,03	2,08	1,03	1,21

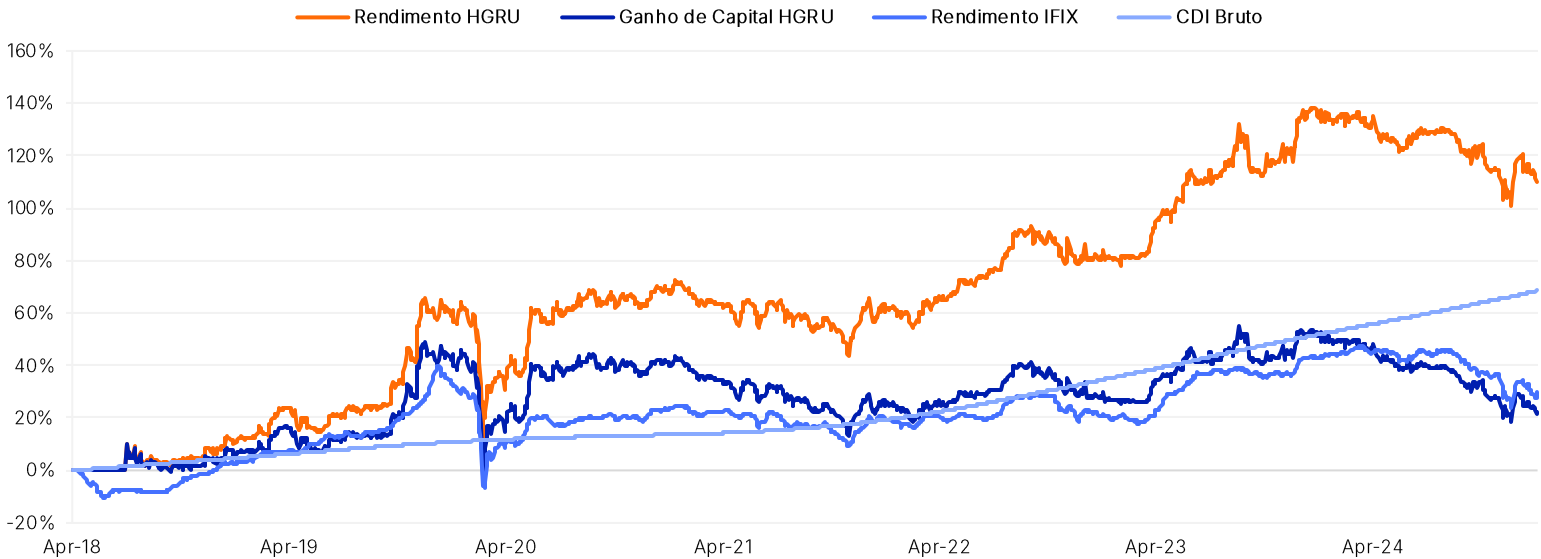


Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

Rentabilidade

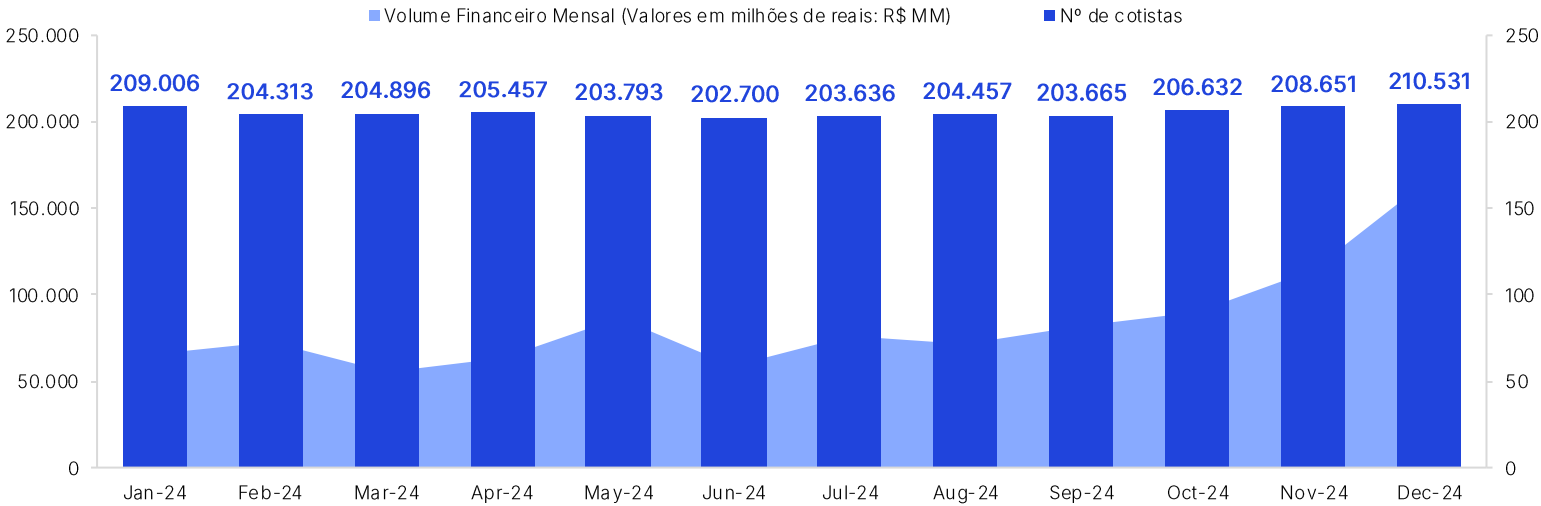
Tabela de Rentabilidade¹	Jan-25	2025	12 Meses	Início (27/04/2018)
HGRU11¹	-3,9%	-3,9%	-11,5%	110,3%
IFIX¹	-3,1%	-3,1%	-9,4%	29,9%
CDI Bruto	1,0%	1,0%	10,9%	68,6%



Fonte: Patria (de 27 de abril de 2018 até 26 de julho de 2018) e Economática (de 27 de julho de 2018 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Liquidez

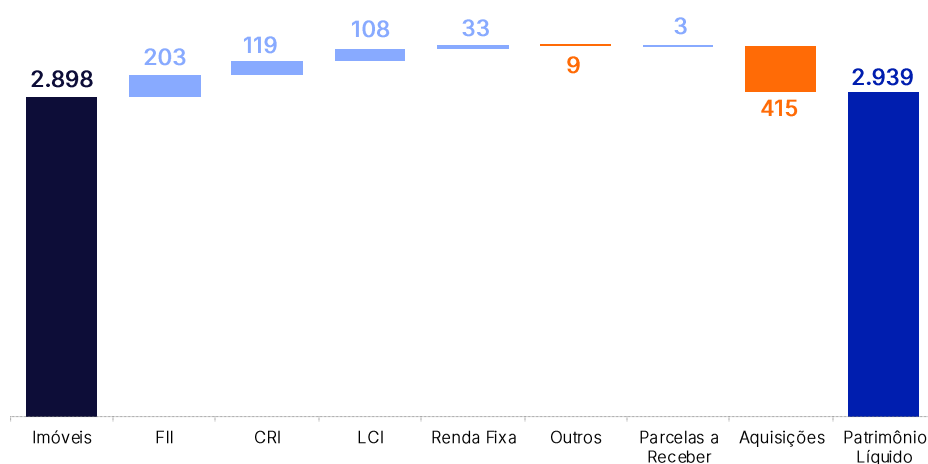
Tabela de Liquidez	Jan-25	2025	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em R\$ MM)	86,6	86,6	1.024,6
Giro¹	3,3%	3,3%	40,7%
Presença em pregões¹	100,0%	100,0%	100,0%



Fonte: Patria e Economática.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



Fonte: Patria.

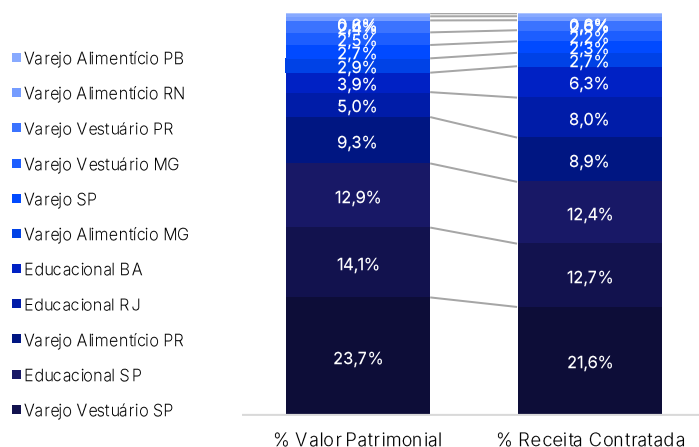
Classe	(Valores: R\$ milhões)
Imóveis	2.898
FII's ¹	203
CRIs ¹	119
LCI ¹	108
Renda Fixa ¹	33
Outros	(9)
Parcelas a Receber	3
Aquisições	(415)
Patrimônio Líquido	2.939
Quantidade de Cotas (nº)	23.238.024
Cota patrimonial (R\$)	126,49

Detalhamento de Aquisições e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ MM)	Fato Relevante
Até 12 meses	Aquisições	ITBI Walmart	(0,1)	(link)
	Aquisições	ITBI Olinda II	(2,1)	(link)
	Aquisições	Parcela Imóveis Makro 12 meses e 24 meses	(38,6)	(link)
Maior que 12 meses	Parcelas a Receber	Parcela a receber – venda DMA Serra – ES (24 meses)	3,2	(link)
	Aquisições	CRI Texas	(42,3)	(link)
	Aquisições	CRI Makro	(83,7)	(link)
	Aquisições	CRI Sendas (IPCA) e (CDI)	(79,0)	(link)
	Aquisições	CRI MINT	(22,9)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses e 24 meses Olinda II	(98,5)	(link)
	Aquisições	Regularizações Pendentes SPVJ11	(8,5)	(link)
	Aquisições	Saldo do preço retido portfólio SPVJ11	(17,1)	(link)
	Aquisições	Parcela 12 meses e 24 meses Paulista 2.000	(22,6)	(link)

Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Fonte: Patria.

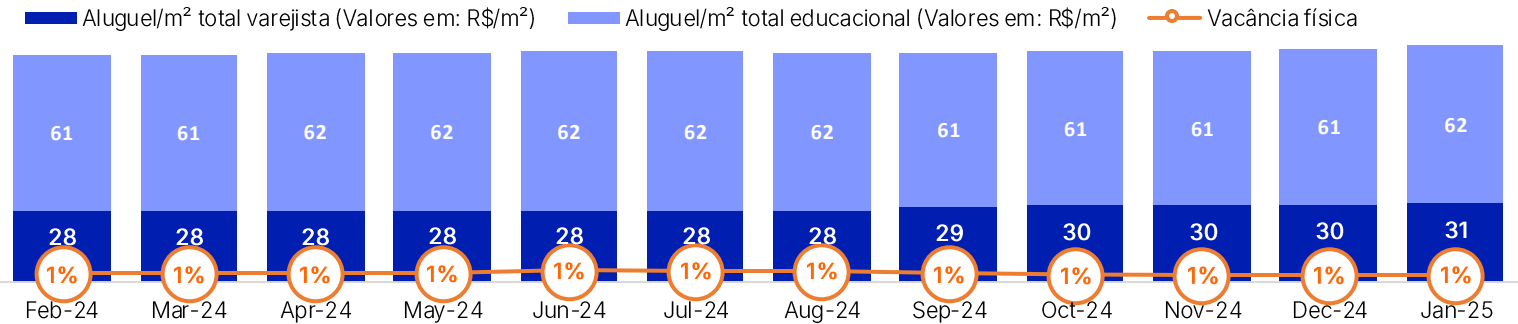
Distribuição Geográfica (% por receita contratada)

UF	%
SP	49,0%
RJ	10,5%
BA	9,9%
MG	6,9%
PR	10,9%
PB	0,6%
RN	0,8%
PA	1,5%
TO	2,2%
CE	1,5%
MT	2,5%
AC	0,4%
MA	0,9%
AL	1,9%
MS	0,3%
SC	0,1%



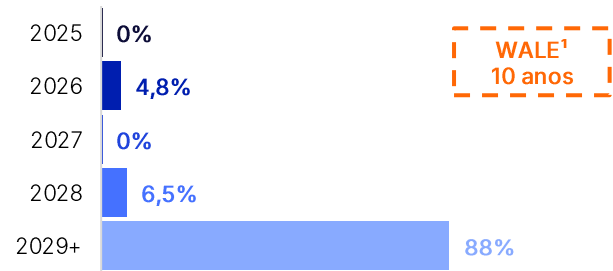
Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

Evolução da vacância física e do aluguel médio mensal¹ por m²



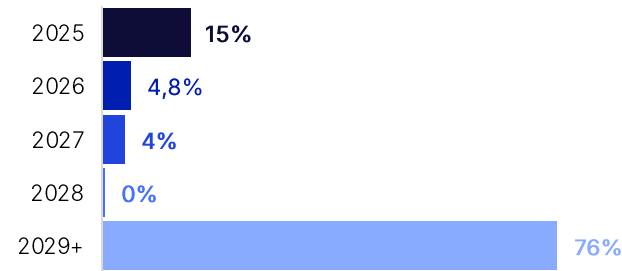
Fonte: Patria.

Vencimento dos Contratos (% da Receita Contratada)

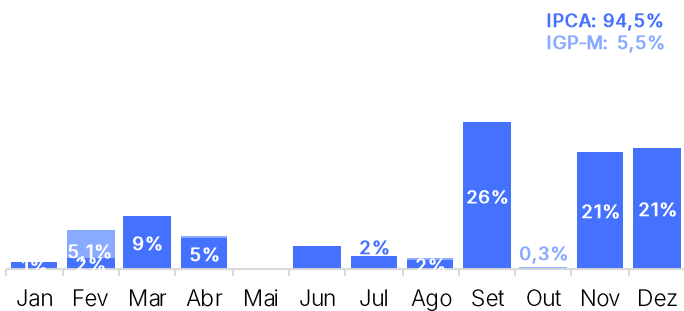


Fonte: Patria.

Revisional dos Contratos (% da Receita Contratada)

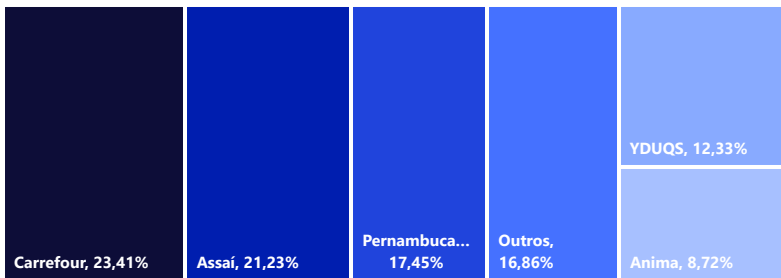


Mês de Reajuste (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Exposição por Locatário (% da Receita Contratada)



Tipologia dos contratos (% da Receita Contratada)



Fonte: Patria.

Classificação dos setores de atuação (% da Receita Contratada)



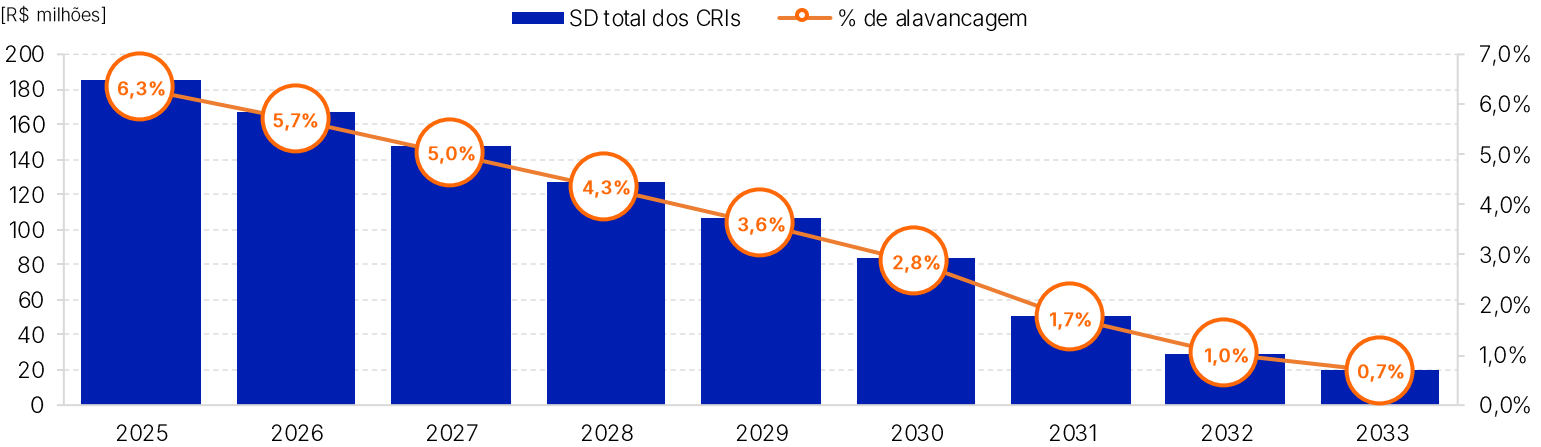
Fonte: Patria.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

Alavancagem¹

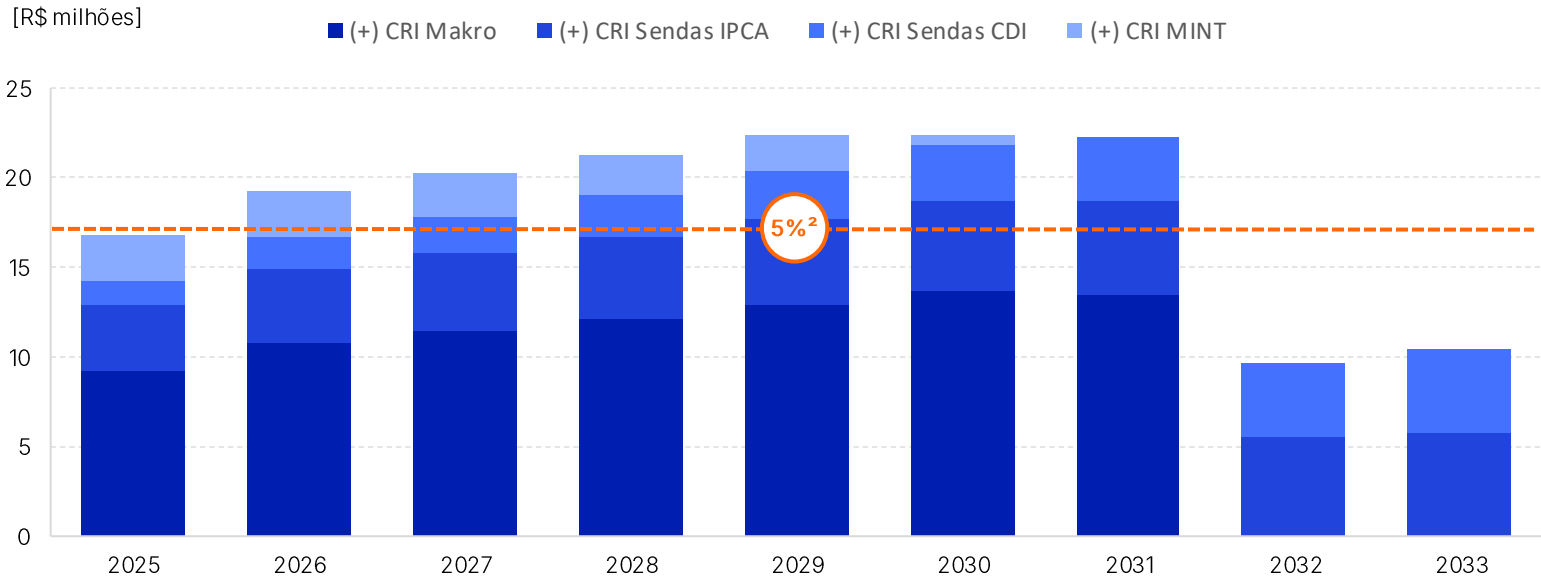
Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor dos CRIs.

Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total dos CRI’s e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: Patria. *Não considera o CRI do Dutra 107 dado que o título está na carteira do Fundo.

Gráfico de amortização do Saldo Devedor¹ (“SD”) atual dos CRI’s



Fonte: Patria. ²A linha representa 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses.

No gráfico acima mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas, e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seriam este o capital remanescente e o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Início	Prazo	Carências
(+) CRI Makro	21L0666509	R\$ 84 milhões	IPCA	6,50%	Dec-21	10 anos	12 m
(+) CRI Sendas IPCA	19L0882479	R\$ 49 milhões	IPCA	4,90%	Dec-19	15 anos	12 m
(+) CRI Sendas CDI	19L0867734	R\$ 30 milhões	CDI	1,50%	Dec-19	15 anos	12 m
(+) CRI Una	20C0936929	R\$ 23 milhões	IPCA	6,50%	Mar-20	10 anos	12 m

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

Principais Eventos

28/01/2025 [\(Link\)](#) – Venda Loja Porto Velho

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 18 de junho ([clique aqui](#)) e 11 de outubro de 2024 ([clique aqui](#)), informar aos cotistas e ao mercado em geral que foram cumpridas as condições previstas no CVC, de modo que o Fundo firmou nesta data a Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda do imóvel localizado a Rodovia BR 364, nº 9.150, bairro Aeroclub, cidade de Porto Velho, estado de Rondônia ("Imóvel").

Em contrapartida à alienação do Imóvel, o Fundo recebeu nesta data o valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) ("Preço"), equivalente a R\$ 2.732,63/m² (dois mil, setecentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos por metro quadrado).

18/12/2024 [\(Link\)](#) – Reavaliação Anual de Imóveis

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo), em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, pela empresa Colliers Technical Services LTDA, resultando em valor 3,06% (três inteiros e seis centésimos por cento) superior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 29 de novembro de 2024.

29/11/2024 [\(Link\)](#) – Venda Loja São José do Rio Pardo

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos ("Compromisso") por meio do qual se comprometeu a vender o imóvel localizado na cidade de São José do Rio Pardo, estado de São Paulo, na Praça Capitão Vicente Dias, nº 135, Centro, CEP 13.720-000, objeto da Matrícula nº 2.929, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José do Rio Pardo/SP ("Imóvel") e que, nesta data, recebeu a primeira parcela do Preço, conforme descrita adiante.

A alienação do Imóvel se dará pelo preço total R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) ("Preço").

25/10/2024 [\(Link\)](#) – Conclusão Compra de Ativos MINT11 FII

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o HGRU e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MINT EDUCACIONAL firmaram as escrituras públicas de cessão e de venda e compra ("Escrituras"), por meio das quais o Fundo concluiu a aquisição de três ativos educacionais pertencentes ao portfólio do MINT11.

Considerando a dedução deliberada na AGC, o valor final assumido ou pago pelo HGRU na transação foi de R\$ 92.613.562,00 (noventa e dois milhões, seiscentos e treze mil, quinhentos e sessenta e dois reais).

21/10/2024 [\(Link\)](#) – Fechamento da Aquisição do Edifício Paulista 2.000

O Banco Genial S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") através do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, vem, em complemento ao fato relevante publicado em 12 de setembro de 2024 ("Fato Relevante Anterior"), informar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou a Escritura de Compra e Venda ("Escritura") por meio do qual concluiu a aquisição do imóvel com endereço na Avenida Paulista, nº 1.980/1.992 (antigo número 2.000), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel").

Conforme informado no Fato Relevante Anterior, o preço a ser desembolsado pelo Fundo em razão da aquisição do Imóvel totaliza o valor de R\$ 71.997.250,12 (setenta e um milhões, novecentos e noventa e sete mil, duzentos e cinquenta reais e doze centavos), equivalente a R\$ 11.825/m² (onze mil, oitocentos e vinte e cinco reais por metro quadrado).

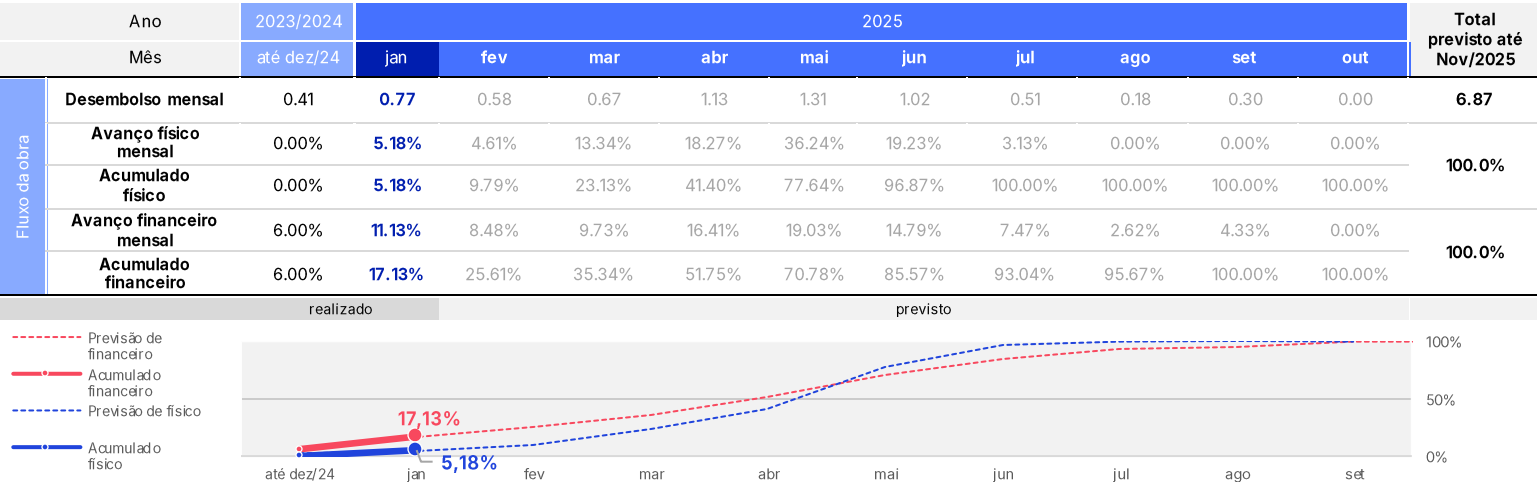
Obras e Desenvolvimentos

Passeio Dutra

Em janeiro foram iniciadas as obras de reposicionamento do Dutra 107, as primeiras atividades do canteiro em janeiro foram centralizadas na montagem dos containers de escritório e áreas de apoio da obra, bem como montagem dos tapumes que estão isolando a primeira etapa de intervenção, que se localiza próximo à loja da Mobly. Outra frente importante nesse início de obra é a demolição dos pisos das calçadas existentes e asfalto junto às calçadas, para que possa ser viabilizada a ampliação das mesmas: esse é o principal conceito do projeto – a ampliação e instalação do passeio. Toda as frentes das lojas serão reformadas com a implantação do novo passeio e de suas ativações, contudo, o acesso às lojas não será bloqueado aos consumidores, pois os tapumes estão sendo montados de forma a possibilitar o acesso às entradas das lojas e isolar a obra adequadamente a fim de evitar quaisquer acidentes ou riscos aos consumidores. A obra está dividida em 3 etapas de montagem e desmontagem dos tapumes, de modo a atacar cada uma dessas 3 etapas de passeio em diferentes momentos sem deixar o complexo inteiro exposto a um canteiro de obras. A previsão de conclusão da obra é para o mês de julho.

A curva de avanço físico-financeiro abaixo será atualizada mensalmente, sendo que o avanço em janeiro ficou em 5,18%, enquanto o financeiro está em 17,13% diante o desembolso de sinal que foi feito. Os custos que estão considerados como 2023/2024 na tabela se referem aos desembolsos no desenvolvimento dos projetos e estudos que foram feitos antes da obra. É necessário destacar que o montante total indicado do investimento na tabela, de R\$ 6,87MM, não é o valor final que será investido no imóvel, pois foi realizada uma negociação com a construtora de que parte do escopo precisaria ainda ser revisado com o objetivo de redução de custos – foi destacado do contrato um conjunto de R\$ 3,6MM em serviços opcionais que estão passando por reengenharia e serão reapresentados em março para definição se o time de gestão vai manter esses serviços com a construtora atual ou se serão serviços contratados diretamente com outros parceiros. Portanto, no relatório gerencial relativo a março, o valor total previsto será atualizado para a inclusão desses serviços que ainda não estão contratados.

Curva de fluxo-financeiro da obra



Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Valor Patrimonial (R\$ milhões)	% PL¹
IBMEC - RJ	RJ	Rio de Janeiro	8.040	100%	0,0%	133,950	4,62%
Santo Alberto - SP	SP	São Paulo	6.805	100%	0,0%	126,100	4,35%
Sam's Club Morumbi - SP	SP	São Paulo	24.292	100%	0,0%	122,150	4,21%
Sam's Club Campinas - SP	SP	Campinas	15.776	100%	0,0%	115,950	4,00%
Estácio - BA	BA	Salvador	32.808	100%	0,0%	113,650	3,92%
Cruzeiro do Sul - SP	SP	São Paulo	23.298	100%	0,0%	98,850	3,41%
Atacadão Joaquina Ramalho - SP	SP	São Paulo	29.640	100%	0,0%	90,000	3,11%
Atacadão Indianópolis - SP	SP	São Paulo	24.345	100%	0,0%	89,650	3,09%
Loja Assaí Curitiba - PR	PR	Curitiba	12.880	100%	0,0%	84,632	2,92%
Sam's Club Atuba - PR	PR	Curitiba	10.131	100%	0,0%	78,250	2,70%
Dutra 107	SP	Taubaté	21.482	100%	23,4%	77,975	2,69%
Paulista 2.000	SP	São Paulo	6.089	100%	0,0%	74,748	2,58%
Sam's Club Radial Leste - SP	SP	São Paulo	14.051	100%	0,0%	74,150	2,56%
Loja Atacadão Rondonópolis - MT	MT	Rondonópolis	14.415	100%	0,0%	72,739	2,51%
Loja Assaí Petrópolis - RJ	RJ	Petrópolis	14.196	100%	0,0%	70,085	2,42%
Loja Assaí Taubaté - SP	SP	Taubaté	12.950	100%	0,0%	66,378	2,29%
Sam's Club Barigui - PR	PR	Curitiba	13.565	100%	0,0%	66,300	2,29%
Loja Assaí Palmas - TO	TO	Palmas	15.789	100%	0,0%	62,444	2,15%
Loja Assaí Camaçari - BA	BA	Camaçari	12.732	100%	0,0%	62,354	2,15%
Sam's Club São José dos Campos - SP	SP	São José dos Campos	7.549	100%	0,0%	60,400	2,08%
Loja Assaí Arapiraca - AL	AL	Arapiraca	11.503	100%	0,0%	51,820	1,79%
Una Aimorés	MG	Belo Horizonte	9.738	100%	0,0%	49,033	1,69%
Sam's Club Granja Viana - SP	SP	São Paulo	24.235	100%	0,0%	45,150	1,56%
Loja Assaí Iguatú - CE	CE	Iguatú	11.257	100%	0,0%	42,595	1,47%
Loja Assaí Guanambi - BA	BA	Guanambi	10.806	100%	0,0%	42,125	1,45%
Loja Assaí Castanhal - PA	PA	Castanhal	11.070	100%	0,0%	40,805	1,41%
São Judas - SP	SP	São Paulo	4.849	100%	0,0%	38,900	1,34%
Colégio POP	SP	São Paulo	4.226	100%	0,0%	35,665	1,23%
Mineirão Contagem - MG	MG	Contagem	15.740	100%	0,0%	31,800	1,10%
Pernambucas Bh - Centro	MG	Belo Horizonte	4.909	100%	0,0%	30,000	1,04%
Pernambucas Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	6.305	100%	0,0%	28,653	0,99%
Pernambucas São Paulo - Teodoro Sampaio	SP	São Paulo	4.888	100%	0,0%	27,759	0,96%
Loja Assaí São Luis - MA	MA	São Luis	7.868	100%	0,0%	26,265	0,91%
Mineirão Natal - RN	RN	Natal	8.613	100%	0,0%	24,000	0,83%
Sendas Foz do Iguaçu - PR	PR	Foz Do Iguaçu	6.983	100%	0,0%	22,250	0,77%
Pernambucas São Paulo - Rua Direita	SP	São Paulo	2.611	100%	0,0%	21,971	0,76%
Atacadão São Carlos - SP	SP	São Carlos	8.336	100%	0,0%	21,800	0,75%
Loja Mineirão Rio Branco - AC	AC	Rio Branco	7.710	100%	0,0%	20,102	0,69%
Atacadão Cambé - PR	PR	Cambé	6.585	100%	0,0%	19,000	0,66%
Pernambucas Tatuí	SP	Tatuí	2.028	100%	0,0%	17,650	0,61%

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

Mineirão João Pessoa - PB	PB	João Pessoa	8.508	100%	0,0%	17,450	0,60%
Mineirão Uberaba - MG	MG	Uberaba	7.972	100%	0,0%	17,400	0,60%
Mineirão Uberlândia - MG	MG	Uberlândia	6.698	100%	0,0%	17,400	0,60%
Pernambucanas Carapicuíba	SP	Carapicuíba	1.564	100%	0,0%	17,250	0,60%
Mineirão Juiz de Fora - MG	MG	Juiz de Fora	7.692	100%	0,0%	16,850	0,58%
Pernambucanas Pindamonhangaba	SP	Pindamonhangaba	2.000	100%	0,0%	16,550	0,57%
Pernambucanas São Paulo - Brooklin	SP	São Paulo	1.057	100%	0,0%	16,274	0,56%
Pernambucanas Barretos	SP	Barretos	1.517	100%	0,0%	14,450	0,50%
Pernambucanas Poços De Caldas	MG	Poços de Caldas	3.721	100%	0,0%	13,950	0,48%
Pernambucanas Jundiaí	SP	Jundiaí	1.505	100%	0,0%	11,950	0,41%
Pernambucanas Caraguatatuba	SP	Caraguatatuba	2.550	100%	0,0%	11,819	0,41%
Pernambucanas Paranaguá	PR	Paranaguá	2.410	100%	0,0%	11,800	0,41%
Pernambucanas Guarapuava	PR	Guarapuava	3.802	100%	0,0%	11,714	0,40%
Escola Parque	RJ	Rio de Janeiro	5.588	100%	0,0%	11,664	0,40%
Pernambucanas São Paulo - Tucuruvi	SP	São Paulo	2.750	100%	0,0%	11,561	0,40%
Pernambucanas Itanhaem	SP	Itanhaém	1.462	100%	0,0%	11,500	0,40%
Pernambucanas Registro	SP	Registro	3.021	100%	0,0%	11,147	0,38%
Pernambucanas Telêmaco Borba	PR	Telêmaco Borba	1.194	100%	0,0%	11,000	0,38%
Pernambucanas Itapetininga	SP	Itapetininga	1.826	100%	0,0%	10,950	0,38%
Pernambucanas Ribeirão Preto – CE	SP	Ribeirão Preto	2.331	100%	0,0%	10,787	0,37%
Pernambucanas Itapeva	SP	Itapeva	1.959	100%	0,0%	10,650	0,37%
Pernambucanas Araguari	MG	Araguari	1.414	100%	0,0%	10,150	0,35%
Pernambucanas Itú	SP	Itú	1.552	100%	0,0%	9,300	0,32%
Pernambucanas Botucatu	SP	Botucatu	2.422	100%	0,0%	9,261	0,32%
Pernambucanas Mauá	SP	Mauá	1.355	100%	0,0%	9,050	0,31%
Pernambucanas Olímpia	SP	Olímpia	1.210	100%	0,0%	8,600	0,30%
Pernambucanas Itapecerica da Serra	SP	Itapecerica da Serra	1.450	100%	0,0%	8,350	0,29%
Pernambucanas Foz do Iguaçu	PR	Foz Do Iguaçu	3.525	100%	0,0%	8,340	0,29%
Pernambucanas Lins	SP	Lins	1.197	100%	0,0%	8,050	0,28%
Pernambucanas Passos	MG	Passos	985	100%	0,0%	7,750	0,27%
Pernambucanas Jaboticabal	SP	Jaboticabal	1.561	100%	0,0%	7,026	0,24%
Pernambucanas Barra Bonita	SP	Barra Bonita	990	100%	0,0%	7,000	0,24%
Pernambucanas Amparo	SP	Amparo	830	100%	0,0%	6,750	0,23%
Pernambucanas Marília	SP	Marília	761	100%	0,0%	6,650	0,23%
Pernambucanas Dracena	SP	Dracena	1.216	100%	0,0%	6,100	0,21%
Pernambucanas Pirassununga	SP	Pirassununga	1.445	100%	0,0%	6,004	0,21%
Pernambucanas Ituverava	SP	Ituverava	1.099	100%	0,0%	5,850	0,20%
Pernambucanas Jales	SP	Jales	1.310	100%	0,0%	5,812	0,20%
Pernambucanas Itararé	SP	Itararé	1.161	100%	0,0%	5,800	0,20%
Pernambucanas Cruzeiro	SP	Cruzeiro	1.724	100%	0,0%	5,100	0,18%
Pernambucanas Taquaritinga	SP	Taquaritinga	1.161	100%	0,0%	4,827	0,17%
Pernambucanas Itapira	SP	Itapira	992	100%	0,0%	4,550	0,16%
Pernambucanas Capão Bonito	SP	Capão Bonito	719	100%	0,0%	4,500	0,16%

Os avisos obrigatórios (*disclaimers*) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com o Patria. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2025 (Database: 31/01/2025).

Pernambucanas	Paranaíba	MS	Paranaíba	1.824	100%	0,0%	4,387	0,15%
Pernambucanas	Campo Mourão	PR	Campo Mourão	1.132	100%	0,0%	4,271	0,15%
Pernambucanas	Machado	MG	Machado	1.008	100%	0,0%	4,250	0,15%
Pernambucanas	Carlos de Campos	SP	Piraju	1.059	100%	0,0%	4,250	0,15%
Pernambucanas	Sete Quedas	PR	Sete Quedas	1.335	100%	0,0%	4,200	0,14%
Pernambucanas	Marechal Cândido Rondon	PR	Marechal Cândido Rondon	874	100%	0,0%	4,150	0,14%
Pernambucanas	Muzambinho	MG	Muzambinho	791	100%	0,0%	4,118	0,14%
Pernambucanas	Guairá	SP	Guairá	909	100%	0,0%	4,050	0,14%
Pernambucanas	Palmas	PR	Palmas	893	100%	0,0%	3,900	0,13%
Pernambucanas	Ibiporã	PR	Ibiporã	988	100%	0,0%	3,850	0,13%
Pernambucanas	Adamantina	SP	Adamantina	771	100%	0,0%	3,800	0,13%
Pernambucanas	Aquidauana	MS	Aquidauna	1.837	100%	0,0%	3,765	0,13%
Pernambucanas	Pereira Barreto	SP	Pereira Barreto	783	100%	0,0%	3,700	0,13%
Pernambucanas	Concórdia	SC	Concórdia	657	100%	0,0%	3,596	0,12%
Pernambucanas	Apiaí	SP	Apiaí	791	100%	0,0%	3,500	0,12%
Pernambucanas	Ituiutaba	MG	Ituiutaba	806	100%	0,0%	3,441	0,12%
Pernambucanas	Jacarezinho	PR	Jacarezinho	1.218	100%	0,0%	3,374	0,12%
Pernambucanas	Mirandópolis	SP	Mirandópolis	641	100%	0,0%	3,350	0,12%
Pernambucanas	Bandeirantes	PR	Bandeirantes	1.068	100%	0,0%	3,200	0,11%
Pernambucanas	Presidente Epitácio	SP	Presidente Epitácio	872	100%	0,0%	2,900	0,10%
Pernambucanas	Taquarituba	SP	Taquarituba	510	100%	0,0%	2,700	0,09%
Pernambucanas	Jardim	MS	Jardim	867	100%	0,0%	2,293	0,08%

Deliberação das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
-	-	-	-	-

Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

("Patria Renda Urbana FII", "Fundo" ou "HGRU11")

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

**Objeto do Fundo**

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

Patrimônio Líquido médio dos últimos 12 meses:
R\$ 2.479.148.264,56

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25
2.336	2.324	2.318	2.320	2.310	2.312	2.311	2.308	2.886	2.889	2.942	2.939

Quantidade de Cotas: 23.238.024

Início das atividades

Abril de 2018

Gestor

Patria Investimentos LTDA.

Escriturador e Custodiante

Banco Genial S.A.

Administradora

Banco Genial S.A.

Tipo Anbima – segmento de atuação

FII Tijolo Renda Gestão Ativa - Multicategoria

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

0,7% ao ano sobre valor de mercado de negociação em bolsa do Fundo.

Taxa de performance

20% do que exceder 5,5% ao ano da cota de integralização atualizada pelo IPCA. Para mais detalhes, consulte o Regulamento.

Ofertas concluídas

5 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRU11

Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota Patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação para Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos os ativos mobiliários dividido pela ABL do Fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido.
Vacância Física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² sobre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância Financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Seção: Composição do Resultado

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimentos Mobiliários	Compreende os ganhos com rendimento dos fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPES.
Outras Receitas e Correção Monetária	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários e correção monetária de parcelas de venda de imóveis.
Despesas Financeiras	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual.
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É o saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos valores não recebidos de aluguéis no mês.
Saldo de Resultado Acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime de caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.

Seção: Rentabilidade e Liquidez

Tabela de Rentabilidade A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.

IFIX Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Volume Financeiro É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.

Giro Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período.

Presença em pregões Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Radiografia da Carteira

Aluguel Médio Mensal É a média da receita contratada por área bruta locável

WALE Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.

Seção: Composição do Patrimônio Líquido

FII Fundo Investimento Imobiliário.

CRI Certificado de Recebível Imobiliário.

LCI Letra de Crédito Imobiliário.

Renda Fixa Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

Alavancagem É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.

Saldo Devedor É o montante financeiro das operações de alavancagem.

Atendimento a investidores

RI.RE@patria.com

Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.